

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 149/2024/DS-PT

Ngày: 27/3/2024

V/v: Tranh chấp về dân sự-Hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đạt;

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thu Thủy;

Ông Dương Tuấn Vinh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Thị Thanh Bình - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024, về việc “*Tranh chấp về dân sự - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 578/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1/ Bà Lâm Thị Thu P, sinh năm 1972 (có mặt);

2/ Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1971 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà C, ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P và ông H là: Ông Hứa Văn Đ, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: số A, Ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- **Bị đơn:**

1/Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1952 (có mặt);

2/ Bà Huỳnh Thị Kim L, sinh năm 1976 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà F, ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3/ Ông Huỳnh Thanh H2, sinh năm 1980 (vắng mặt);

4/ Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà F, ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

5/ Ông Nguyễn Phước T, sinh năm 1998 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà F, ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên lạc: B, 9867 M, T, G.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, bà L, ông H2, ông S và ông T là: Ông Nguyễn Phước T1, sinh năm 1992 (có mặt);

Địa chỉ: Số B, đường T, L, L, thị xã T, tỉnh An Giang.

- **Người kháng cáo:** Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, bà L, ông H2, ông S và ông T là: Ông Nguyễn Phước T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Lâm Thị Thu P, ông Nguyễn Hữu H trình bày:

Ngày 11/12/2019, ông H và bà P với hộ bà Nguyễn Thị H1 có lập tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích 700m² thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 83 tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Ghi chú: thửa đất có 204,6m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình Quốc lộ E; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm do hộ bà Nguyễn Thị H1 đứng tên người sử dụng đất), với giá 1.300.000.000 đồng, đưa tiền cọc 200.000.000 đồng, phí chuyển nhượng chia đôi mỗi bên một nửa, nếu bên nào không thực hiện đúng thỏa thuận thì chịu bồi thường bằng 02 lần tiền cọc.

Ngày 03/01/2020 trả lần thứ hai số tiền 100.000.000 đồng.

Ngày 16/01/2020 trả lần thứ ba số tiền 600.000.000 đồng và trong "giấy giao và nhận tiền bán 700 mét vuông đất vườn lập ngày 16 tây tháng 01 năm 2020" có xác định: "... Số tiền nhận 03 lần trước sau có liên quan đến tờ thỏa thuận mua bán đất đã được hai bên lập ngày 11/12/2019. Bên bán đất phải hoàn thành các thủ tục giấy tờ về việc chuyển nhượng QSD đất cho bên mua. Nếu không hoàn thành thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận. Số tiền còn lại là 400.000.000 đồng đến khi nào bên mua nhận được QSD đất thì sẽ trả tiền đủ cho bên bán. Lời hứa hết tháng giêng âm lịch 2020 bên bán dọn dẹp nhà cửa trả mặt bằng cho bên mua. Bên mua và bên bán đã được thống nhất chung giấy giao và trả tiền này"; Đồng thời, bà Nguyễn Thị H1 giao cho ông H, bà P giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa 117, tờ bản đồ số 83 (diện tích: 700 m²; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm) đứng tên hộ bà Nguyễn Thị H1.

Hết thời hạn thỏa thuận, do hộ bà Nguyễn Thị H1 không thực hiện, nên ông H, bà P có nộp tờ tường trình gửi ấp H, xã V, huyện L hòa giải, nhưng không thành.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc hộ bà Nguyễn Thị H1, Huỳnh Thị Kim L, Nguyễn Phước T, Nguyễn Thanh S, Huỳnh Thanh H2:

1. Có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chịu một nửa phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn được đứng tên quyền sử dụng đối với thửa 117, tờ bản đồ số 83, diện tích: 700 m² tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Tháo dỡ, di dời vật kiến trúc, cây trồng để giao cho nguyên đơn được quyền sử dụng đối với thửa 117, tờ bản đồ số 83.

- Sau khi hộ bà Nguyễn Thị H1 thực hiện các nghĩa vụ ở trên xong, nguyên đơn tự nguyện thực hiện nghĩa vụ trả cho hộ bà H1 số tiền còn lại là 400.000.000 đồng.

- Trường hợp hộ bà Nguyễn Thị H1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên thì phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận theo Biên nhận và giao tiền được lập ngày 16/01/2020.

Bị đơn: Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, bà L, ông H2, ông S và ông T là: Ông Nguyễn Phước T1 trình bày:

Phần diện tích 700m² thuộc đất số 117, tờ bản đồ số 83 tọa lạc tại: ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho hộ bà H1 chứ không phải cấp cho cá nhân bà H1. Do đó, việc bà H1 tự ý thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông H, bà P, thì các thành viên trong hộ không đồng ý. Bà H1 đồng ý trả lại số tiền đặt cọc cho ông H, bà P là 900 triệu đồng và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, đồng ý hỗ trợ 20 triệu đồng cho ông H, bà P1. Yêu cầu ông H, bà P trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà H1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 27/7/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp quyết định:

Căn cứ Điều 26; Điều 38; khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Lâm Thị Thu P:

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng “Giấy giao và nhận tiền bán 700 mét vuông đất vườn” được lập ngày 16 tây tháng 01 năm 2020 là giao dịch vô hiệu;

Buộc bà Nguyễn Thị H1, bà Huỳnh Thị Kim L và ông Nguyễn Thanh S có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà P, ông H số tiền cọc đã nhận để chuyển nhượng

đất là 900.000.000 đồng và bồi thường thêm số tiền 900.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà P, ông H đồng ý trả lại 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 117, tờ bản đồ số 83, diện tích 700m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu CU 576899 cấp ngày 22/01/2020 cho hộ bà Nguyễn Thị H1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09/8/2023, Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, bà L, ông H2, ông S và ông T là ông Nguyễn Phước T1 kháng cáo với lý do bản án sơ thẩm tuyên xử chưa đúng với bản chất, nội dung vụ án, chưa phù hợp với quy định pháp luật làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo nội dung:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Lâm Thị Thu P.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng “Giấy giao và nhận tiền bán 700 mét vuông đất vườn” được lập ngày 16 tây tháng 01 năm 2020 là giao dịch vô hiệu; các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận do hai bên cùng có lỗi.

Bà Nguyễn Thị H1 trả lại cho bà P, ông H số tiền 900.000.000 đồng.

Bà P, ông H trả lại 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 117, tờ bản đồ số 83, diện tích 700m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu CU 576899 cấp ngày 22/01/2020 cho hộ bà Nguyễn Thị H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Phước T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Cho rằng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị H1, nên việc các con bà H1 không đồng ý việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng có một phần lỗi của ông H, bà P. Giao dịch là do một mình bà H1 quyết định nên các con của bà H1 là bà L, ông S, ông H2, ông T không biết quyền lợi bị xâm phạm. Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại áp dụng điều khoản phạt cọc theo Điều 328 Bộ luật dân sự là không có căn cứ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng giấy giao nhận tiền không thể coi là hợp đồng chuyển nhượng. Từ đó, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo nội dung: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Lâm Thị Thu P; Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng “Giấy giao và nhận tiền bán 700 mét vuông đất vườn” được lập ngày 16 tháng 01 năm 2020 là giao dịch vô hiệu; các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận do hai bên cùng có lỗi. Bà Nguyễn Thị H1 trả lại cho bà P, ông H số

tiền 900.000.000 đồng. Bà P, ông H trả lại 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 117, tờ bản đồ số 83, diện tích 700m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu CU 576899 cấp ngày 22/01/2020 cho hộ bà Nguyễn Thị H1.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Lỗi không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn do lỗi bên phía bà Nguyễn Thị H1, phía nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bị đơn do tại thỏa thuận có ghi rõ nếu phía bà H1 không bán thì phải trả tiền gấp đôi. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn do lỗi bên phía bà Nguyễn Thị H1. Phía bà H1 đã nhận 900.000.000 đồng mà không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải trả tiền bồi thường gấp đôi theo điều khoản phạt cọc theo Điều 328 Bộ luật dân sự. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Phước T1 là hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về những người tham gia tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà P, ông H đối với hộ bà Nguyễn Thị H1 gồm: bà Nguyễn Thị H1, Huỳnh Thị Kim L, Nguyễn Phước T, Nguyễn Thanh S, Huỳnh Thanh H2 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại diện tích 700m² thuộc đất số 117, tờ bản đồ số 83 và đất tọa lạc tại: ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; nên quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp dân sự - hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Trong các đương sự có bị đơn là ông Nguyễn Phước T hiện đang định cư và sinh sống tại nước ngoài nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp;

[2]. Về nội dung, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng: được xác định có diện tích 700m² thuộc đất số 117, tờ bản đồ số 83; đây là diện tích đất được tách ra từ thửa đất số 01, tờ bản đồ số 83 trên tổng diện tích 1.952,8m², đất tọa lạc tại: ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H1 vào ngày 31/12/2010.

Bà H1 thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 700m² với giá 1.300.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày và cũng thừa nhận đã nhận cọc của ông H, bà P số tiền là 200.000.000 đồng (theo giấy nhận tiền cọc ngày 11/12/2019). Sau đó nhận thêm 700.000.000 đồng, tổng cộng số tiền đã nhận là 900.000.000 đồng, được thể hiện thông qua “giấy giao và nhận tiền bán 700 mét vuông đất vườn” được hai bên lập vào ngày 16/01/2020, bên bán có chữ ký của bà H1, bà L và ông S (con bà H1). Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng xong thì bà Nguyễn Thị H1 đi làm thủ tục tách thửa đất chuyển nhượng 700m² trong thửa đất số 01, tờ bản đồ 83 của hộ bà H1 ra thành thửa đất số 117, tờ bản đồ số 83, diện tích 700m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H1. Như vậy là các bên đã bước qua giai đoạn đặt cọc, chuyển sang quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, khi bà P, ông H yêu cầu bên bà H1 làm thủ tục chuyển nhượng thì bên bà H1 không đồng ý; bà P, ông H làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết; Tại biên bản hòa giải ngày 16/7/2020 tại Ban N, xã V thì bên bà H1 cũng đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà P, ông H nhưng đất ở vị trí khác; Vì vậy, bên nguyên đơn không đồng ý. Dẫn đến phát sinh tranh chấp tại Tòa án thì bên bà H1 không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà P nữa, với lý do là các thành viên trong hộ của bà H1 không đồng ý chuyển nhượng mà chỉ đồng ý trả lại 900.000.000 đồng đã nhận và hỗ trợ thêm tiền cho ông H, bà P là 20.000.000 đồng.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì phần diện tích đất mà bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà P là phần đất có cây trồng trên đất. Đồng thời, vị trí đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng có vị trí nằm giữa các phần đất còn lại của bà H1. Do đó, nếu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên bà P, ông H gặp khó khăn trong việc sử dụng đất. Trong quá trình xét hỏi tại phiên tòa sơ thẩm, bên nguyên đơn có ý kiến, nếu bên bà H1 không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bên bà P, ông H cũng đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu, yêu cầu trả lại số tiền cọc đã nhận là 900.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận theo thỏa thuận trong giấy giao kèo chuyển nhượng đất của hai bên. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày hôm nay, các bên xác nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng “Giấy giao và nhận tiền bán 700 mét vuông đất vườn” được lập ngày 16 tháng 01 năm 2020 là giao dịch vô hiệu.

Hội đồng xét xử xét thấy: việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 700m² đất vườn là có thật, được hai bên thừa nhận; bên bà H1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 700m² đất cho bà P, ông H, việc không thực

hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do phía bên bà H1 dẫn đến hợp đồng vô hiệu;

Căn cứ vào tờ thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 11/12/2019 và Giấy giao và nhận tiền bán 700 mét vuông đất vườn lập ngày 16/01/2020 (BL số 15) cũng đều thể hiện nội dung: *“Tổng cộng từ trước đến nay là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) Số tiền nhận 3 lần trước sau là liên quan đến tờ thỏa thuận mua bán đất đã được hai bên lập ngày 11/12/2019. Bên bán phải có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục giấy tờ về chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên mua. Nếu không hoàn thành thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận. ... Lời hứa hết tháng giêng âm lịch 2020 bên bán dọn dẹp nhà cửa trả mặt bằng cho bên mua”*.

Căn cứ quy định tại điểm c.3 khoản 2.3 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về xác định thiệt hại như sau: *“Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Tòa án cần xác định thiệt hại gồm: Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm hủy hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại ... để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có”*.

Trường hợp này là bên bà P, ông H đã giao cho bên bà H1 số tiền 900.000.000 đồng trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hợp đồng.

Như vậy, sau khi thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền xong thì nay bà H1 cho rằng các thành viên trong hộ không đồng ý chuyển nhượng. Do bà H1 đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên phải có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 900.000.000 đồng đã nhận và bồi thường số tiền 900.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại điểm c.3 khoản 2.3 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Cụ thể như sau: tổng các lần nhận tiền bên bà H1 đã thừa nhận có nhận là 900.000.000 đồng, bên bà H1 gồm: bà H1, bà L, ông S phải có nghĩa vụ bồi thường thêm cho ông H, bà P số tiền 900.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

[3]. Vì nhưng lý do nêu trên, ý kiến của bị đơn không được chấp nhận.

[4]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa về phần phía bà H1 phải trả gấp đôi theo điều khoản phạt cọc quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự là không phù hợp. Tuy nhiên, đề nghị về phần giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm được chấp nhận.

[5]. Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: số tiền này bên nguyên đơn đồng ý nộp và đã chi xong nên không đặt ra xem xét.

[6]. Về án phí:

[6.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp; Còn bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, do bà H1 là người cao tuổi nên được miễn nộp, các bị đơn còn lại phải nộp theo quy định.

[6.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bị đơn (trừ bà H1 được miễn nộp do là người cao tuổi) phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 293; khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, bà L, ông H2, ông S và ông T là ông Nguyễn Phước T1;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Lâm Thị Thu P: Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng “Giấy giao và nhận tiền bán 700 mét vuông đất vườn” được lập ngày 16/01/2020 là giao dịch vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị H1, bà Huỳnh Thị Kim L và ông Nguyễn Thanh S có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà P, ông H số tiền đã nhận để chuyển nhượng đất là 900.000.000 đồng và bồi thường thêm số tiền 900.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà P, ông H trả lại 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 117, tờ bản đồ số 83, diện tích 700m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu CU 576899 cấp ngày 22/01/2020 cho hộ bà Nguyễn Thị H1.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn không phải chịu; bà Lâm Thị Thu P và ông Nguyễn Hữu H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005436 ngày 12/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

- Các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Do bà Nguyễn Thị H1 là người cao tuổi nên được miễn nộp; các bị đơn còn lại là bà Huỳnh Thị Kim L và ông Nguyễn Thanh S phải nộp 44.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Số tiền này bên nguyên đơn đồng ý nộp và đã chi xong nên không đặt ra xem xét.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Người kháng cáo là bị đơn (trừ bà Nguyễn Thị H1 được miễn nộp) gồm: bà Huỳnh Thị Kim L, ông Huỳnh Thanh H2, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Phước T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm;

Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do người đại diện của các bị đơn đã nộp theo biên lai số 0014228 ngày 21/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp; các bị đơn gồm bà Huỳnh Thị Kim L, ông Huỳnh Thanh H2, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Phước T phải liên đới nộp thêm 900.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TVN.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Đạt